



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H595/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Hoogstraat 255 - 257 1000 Brussel

Hoogstraat 275 - 281 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel (Liebens)

Objet / Betreft: Bouwen van 8 woningen en toegang tot een sporthal en speelplaats in het kader van het duurzame wijkcontract de Marollen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/09/2021

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

1

#### EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel :

- gezien het goed zich situeert in typisch woongebied, in een gebied van collectief belang of van openbare diensten en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij het besluit van de Regering van 3/05/2001;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van 8 woningen en toegang tot een sporthal en speelplaats in het kader van het duurzame wijkcontract de Marollen betreft;
- overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het advies van de DBDMH op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
- gezien het gunstig voorwaardelijk advies van de DBDMH van 20/05/2021, met ref.: C.1980.3459/7/DX/al;
- overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking van 26/08/2021 tot 09/09/2021, om volgende redenen:
  - Toepassing van het Gewestelijke bestemmingsplan (G.B.P.):
    - Algemeen voorschrift 0.6 : werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
    - Bijzonder voorschrift 2.5.2 : wijziging van het stedenbouwkundig karakter in een woongebied;
    - Bijzonder voorschrift 8.2: huisvesting in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
    - Bijzonder voorschrift 8.4 : wijziging van het stedenbouwkundig karakter in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- Toepassing van het artikel 188/9 van het BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) :
  - Artikel 3 : vestigen van een mandelige bouwwerk ;
  - Artikel 4 : diepte van een mandelige bouwwerk ;
  - Artikel 5 : hoogte van de voorgevel;
  - Artikel 6 : dak - hoogte ;
  - Artikel 13 : behoud van een doorlaatbare oppervlakte ;
- overwegende dat de aanvraag ter advies aan de overlegcommissie werd voorgelegd voor de volgende redenen:
  - Toepassing van het Gewestelijke bestemmingsplan (G.B.P.):
    - Bijzondere voorschrift 21: wijziging aanzicht als openbare ruimte in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of stadsverfraaiing (GCHEWS);
- en dat een aanvraag om gehoord te worden werd ingediend;
- overwegende dat het project deel uitmaakt van de vastgoedinterventies van het wijkcontract de Marollen en als een gemengde operatie wordt beschouwd;
- overwegende dat drie programma's van hetzelfde perceel samen worden gebruikt: de Baron Steensschool (die het perceel gebruikt als speelplaats, als evacuatiweg en als licht-inval voor de siësta-ruimte van de kinderen), de sporthal (waarvoor toegang moet voorzien worden na de schooluren) en de woningen;
- overwegende dat de drie programma's onafhankelijk van elkaar moeten kunnen functioneren;
- overwegende dat het programma bestaat uit:
  - 5 appartementen aan de straatkant (1KA + 1KA + 2KA + 3KA +4KA),
  - 3 appartementen binnenin het huizenblok (1KA + 1KA +3KA),
  - fietsenstalling + afvallokaal voor de woningen;
  - een gedeelde tuin – serre (ontmoetingsruimte),
  - een workshop,
  - een toegang naar de sportzaal,
  - een luifel op de speelplaats, een paviljoen siesta en een uitgang voor de school;
- overwegende dat het project een inplanting van twee woongebouwen voorziet: het ene aan de straatkant en het andere binnenin het huizenblok;
- overwegende dat het gebouw aan de straatkant op het onbebouwd perceel van de school komt en bovenop het bestaande gebouw van het OCMW uitstrekt;
- overwegende dat in dit complex de 5 woningen en ook een workshopruimte komen;
- overwegende dat het tweede woongebouw tussen de hoogste kant van de school en het gebouw van het OCMW binnenin het huizenblok komt;
- overwegende dat in dit gebouw de transitwoningen worden ondergebracht;
- overwegende dat een laatste volume tegen de sporthal wordt aangebouwd, in perspectief met de straat, en zodoende de bezoekers verwelkomt in de sporthal;
- overwegende dat het project de gevel van de sporthal op het einde van het perceel openen; dat het introverte karakter van de sporthal met een groot raam wordt doorbroken, wat de relatie tussen de speelplaats en de sporthal vergroot;
- overwegende dat er een hoogteverschil van 3m is tussen het straatniveau en de sporthal;
- overwegende dat de sporthal toegankelijk is langs twee mogelijke wegen: via een grote trap die naar de speelplaats van de school leidt of via een onafhankelijke passerelle langs de tussenmuur met het OCMW, toegankelijk voor PBM en na de schooluren;
- overwegende dat de grote trap op niveau +7.00 met niveau ca.10.00 wordt verbonden; dat die trap als vluchtweg voldoet voor de nodige 120 personen;
- overwegende dat deze trap ook als verblijfsruimte van de school kan ingezet worden: als tribune voor evenementen, als zitplaats tijdens de speeltijd, ...



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- overwegende dat het hoger niveau toegang geeft tot de fietsen- en kinderwagenstalling van de woningen, en de serre en de workshop via trappen en een lift;
- overwegende dat de workshop op de eerste verdieping van het voorgebouw is voorzien;
- overwegende dat een onafhankelijke trap, toegankelijk vanuit de Hoogstraat, rechtstreekse toegang geeft tot de eenheid, die zodoende op een autonome manier kan werken;
- overwegende dat de schakeling op de passerelles van het woongedeelte aan de achterzijde ook de mogelijkheid biedt om de eenheid in te schakelen als meerwaarde van een (of verschillende) woning(en);
- overwegende dat er 20m tussen de woningen aan de straatkant en de woningen in het binnen gebied is; dat dit inderdaad voldoende is om de woningen op afstand van elkaar te houden en zonlichttoetreding toelaten;
- overwegende dat alle woningen doorzonwoningen zijn met een balkon die verbonden is met de leefruimte;
- overwegende dat de technische ruimten en bergingen voor de woningen zich in de kelder aan de straatkant bevinden;
- overwegende dat de passerelles, de buitentrappen en de terrassen in stalen profielen (roosters of perfo-tredes) zijn omwille van het lichte gewicht en de slanke dimensionering, maar ook omdat het waterdoorlatende prefab-elementen zijn en omdat de loopvlakken van de passerelles gebruikt worden voor evacuatie, wat een materiaal met klasse A1 vereist;
- overwegende dat de kleur van de structuur zwart/antraciet/donkergrijs is, in harmonie met het schrijnwerk van de workshop, van de woningen en met het volume dat toegang geeft tot de sporthal;
- overwegende dat de elementen van het loopvlak akoestisch ontkoppeld worden van de structuur door een elastische montage met rubberen rondellen (of plaatjes) te creëren die dienst doen als trillingsisolatoren;
- overwegende dat de transitwoningen in het binnenblok een middelhoog gebouw is, waardoor een noodtrap voorzien moet worden; die de terrassen van elke woning met het niveau van de fietsenstalling verbindt;
- overwegende dat deze trap enkel een evacuatietrap is en niet gebruikt wordt voor dagelijks gebruik; dat een hek de terrassen van volume 2 van de trap afsluit;
- overwegende dat op het dak van de fietsenstalling, een zone voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners (serre) voorzien wordt, met een groenbuffer;
- overwegende dat deze constructie directe aanzichten geeft, die in strijd zijn met het Burgerlijk Wetboek en een toename van het profiel van de aangrenzende muren; dat het volume van de serre moet worden verminderd om directe uitzichten te vermijden en om verhogingen van aangrenzende muren te verwijderen;
- overwegende dat het lager niveau van het perceel toegang geeft tot de speelplaats, de sporthal en de zone van de siësta voor de kinderen;
- overwegende dat de speelplaats van de Baron Steensschool zich op twee niveaus bevindt, met een hoogteverschil van ca 1m;
- overwegende dat het lagere deel aan drie zijden door het schoolgebouw wordt omgeven, en het hogere deel overlapt met het perceel van Hoogstraat 275 en met de inkom van de sporthal op het gelijkvloers;
- overwegende dat tijdens de schooluren de speelplaats en de sporthal, die zich op het zelfde niveau bevinden, samen kunnen gebruikt worden;
- overwegende dat tegen de gemene muur van het OCMW-gebouw, onder de passerelle, er plaats is voor stockage van speelgerief;
- overwegende dat het hoogteverschil tussen beide zones wordt ingezet als speel-en ontdekinfrastructuur;
- overwegende dat de bestaande bomen behouden blijven;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- overwegende dat de gevels van de woongebouwen met keramische tegels met een droge montage zijn afgewerkt, die op een eenvoudige manier hersteld, vervangen of aangepast kunnen worden;
- overwegende dat het gevelmateriaal bovendaks wordt doorgetrokken thv de mandelige muren, wat de volumes een op zichzelf staande identiteit in de rij verleent;
- overwegende dat de gevels van de twee gebouwen met een andere kleur en textuur zijn afgewerkt;
- overwegende dat de kleur van volume 1 roodbruin is, een natuurlijke keramische kleur die ook in andere gevels uit de Hoogstraat aanwezig is (vnl in de vorm van baksteen);
- overwegende dat volume 4 in een donkere kleur (zwart, donkergrijs, antraciet) wordt voorzien om aan te sluiten met het dakenlandschap en dakkapellen in de straat;
- overwegende dat het volume meer overeenkomt met een gevel van twee niveaus dan met een dak, lijkt de gekozen kleur niet geschikt voor een harmonieuze integratie in het stedelijke landschap van de Hoogstraat;
- overwegende dat het project een sokkel uit twee lagen voorziet: op het gelijkvloers de doorgang naar het interieur van het bouwblok met openstaande hekken en op de verdieping de beglaasde gevel van de workshopruimte;
- overwegende dat de activiteiten in de sporthal na de schooluren vanop de straat zichtbaar zijn;
- overwegende dat de benedenverdieping het ritme van de straat breekt, maar dat het gerechtvaardigd is om de ingang van een sportfaciliteit te markeren;
- overwegende dat er varianten moeten worden geproduceerd om zowel de zichtbaarheid van de toegang tot de sporthal als de esthetische kenmerken van de constructies van de Hoogstraat op dit stuk beter met elkaar te verzoenen;
- overwegende dat de sokkel zich verdiept t.o.v. het gevelvlak van de straat; dit laat toe de poorten van het hek naar buiten te laten opendraaien ivf de evacuatie van de school;
- overwegende dat deze inplanting afwijkt van artikel 3 van de titel I van de GSW;
- overwegende dat deze teruggetrokken inplanting het risico met zich meebrengt een zone te creëren die bevorderlijk is voor misdragingen;
- overwegende dat de evacuatie van de school en de veiligheid van het pand hier een prioriteit is;
- overwegende dat moet worden nagegaan of alternatieve oplossingen voor het openen van nooddeuren naar buiten kunnen worden overwogen, zodat de gevel op de rooilijn wordt geplaatst;
- overwegende dat dit project afwijkt van artikel 4,5, 6 en 13 van de titel I van de GSV, aangezien:
  - de inplanting van de passerelles, de buitentrappen, de terrassen, de woningen en de serre in het binnenterrein;
  - de hoogte van de straatgevels ;
  - de hoogte van de daken van de straatgebouw, het gebouw in het binnenterrein en de serre;
  - de hoogte van de passerelles, de buitentrappen en de terrassen;
- overwegende dat het programma van het wijkcontract bijzonder zwaar is voor dit terrein;
- overwegende dat het project reeds een appartement minder voorziet dan wat in het wijkcontract was voorzien;
- overwegende dat de impact op de omgeving wordt beperkt, niet alleen volumetrisch, maar ook m.b.t. bijkomende schaduwvorming voor de burelen van nr. 273 en 271;
- overwegende dat de gebouwen aan de Hoogstraat qua hoogte afwijken, maar dat zij in overeenstemming zijn met de verschillende hoogten van de gebouwen aan deze zijde van de Hoogstraat;
- overwegende dat de nieuwe volumes het bestaande weefsel aanvullen, niet altijd perfect uitgelijnd, maar wel harmonieus met het geheel;
- overwegende dat de groene en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moet worden verbeterd om te voldoen aan de algemeen voorschrift 0.6 van het GBP;
- overwegende dat de twee buitenruimten op de gelijkvloers zijn aangelegd met waterdoorlatende verharding;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- overwegende dat de bomen behouden blijven en dat er een nieuwe boom in de «buitenwoonkamer» wordt geplant;
- overwegende dat de vergroening van het perceel kan worden verbeterd door vergroening van het platte dak van het OCMW-gebouw en/of door vergroening van de passerelles en buitentrappen en door de vergroting van de groenbuffer naast de serre;
- overwegende dat de gemeenschappelijke ruimten (onderhoud, afvallokaal) en de fietsenstalling de juiste afmetingen hebben en zeer gemakkelijk toegankelijk zijn;
- overwegende dat het project afwijkt van titel VII van de GSV in verband met parkeerplaatsen;
- overwegende dat de breedte van het perceel en de vereiste om evacuatie van de school via het perceel naar de Hoogstraat te garanderen, geen parkeerplaatsen voor wagens toe laten op de site;
- overwegende dat het gebied goed bereikbaar is met het openbaar vervoer;
- overwegende dat het project de plaatsing voorziet van voldoende stormbekkens en regenputten;
- gelet op het artikel 245 van het BWRO betreffende de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning die kan worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden die verbonden zijn aan de bescherming van het archeologisch erfgoed
- overwegende de ligging van de betrokken percelen langs de oude Hoogstraat as (Atlas van de archeologische ondergrond van het gewest Brussel, <https://gis.urban.brussels> > Monumenten en Landschappen > Archeologisch Erfgoed)
- zal de vergunninghouder aan het aan het Departement Archeologisch Erfgoed van de Directie Cultureel Erfgoed de organisatie toelaten van een archeologische opgraving voorafgaand aan de graafwerken nodig voor het project (planning en modaliteiten af te spreken vanaf ontvangst van de vergunning; contact 02/432.84.13; [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels));
- overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

### **GUNSTIG ADVIES, onder voorwaarde van het:**

- **Wijzigen van de kleur van de gevel van het gebouw aan de linkerkant om beter te integreren in het landschap van de gevels van de Hoogstraat;**
- **Produceren van varianten voor de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw aan de rechterkant, om de zichtbaarheid van de toegang tot de sporthal en de esthetische kenmerken van de constructies van de Hoogstraat op dit deel van de straat beter te verzoenen;**
- **Controleren van de haalbaarheid de gelijkvloers op de rooilijn te plaatsen met betrekking tot de brandevacuatie;**
- **Verhogen van de vegetatie in het binnengebied door het platte dak van het OCMW-magazijn te vergroenen en/of door de metalen passerelles en buitentrappen te vergroenen en door de grootte van de serre te verkleinen om de groenbuffer te vergroten;**
- **Respecteren van het burgerlijk wetboek voor terrassen en de serre zonder lichte scheidingswanden of verhogingen van aangrenzende muren te bieden (voorzien van 1,90 m afstand met de aangrenzende assen).**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D94/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
de Smet de Naeyerlaan 617 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Dieter De Vlieghe

Objet / Betreft: verbouwen van een ééngezinswoning

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:

2

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 28/01/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 20/08/2021;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een ééngezinswoning betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 26/08/2021 tot 09/09/2021 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag een bestaande eengezinswoning betreft;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- overwegende dat de bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een herenhuis aan de straat en een achterhuis in de tuin;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het herenhuis te verbouwen;
- overwegende dat op het gelijkvloers, de keuken en de aanpalende kamer (blauwe kamer) worden samengevoegd tot één grote leefkeuken;
- overwegende dat de binnenwand tussen de 2 ruimtes wordt weggehaald;
- overwegende dat er in het plat dak, ter hoogte van de 1<sup>ste</sup> verdieping, een lichtstraat wordt geplaatst in de nieuwe leefkeuken;
- overwegende dat deze lichtstraat wordt geplaatst in de opstand tussen het plat dak en het terras en dat de dakconstructie en de dakrand worden aangepast;
- overwegende dat er een nieuw daklicht wordt geplaatst in de hal aan de WC;
- overwegende dat het plat dak aan de binnenzijde wordt geïsoleerd;
- overwegende dat het terras op het plat dak wordt vernieuwd;
- overwegende dat er een nieuwe terrasvloer in keramische tegels wordt geplaatst, waardoor het afgewerkt niveau van het terras hoger komt te liggen, en dat de aanleg van het terras wordt voorzien tot de dakrand;
- overwegende dat de aanpalende mandelige muur nog een hoogte heeft van 1,80m ten opzichte van het aangepaste niveau van het terras;
- overwegende dat er op de rand van het terras een nieuwe balustrade wordt geplaatst;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de nieuwe balustrade boven het dakprofiel uitsteekt;
- overwegende dat de balustrade dient voor de beveiliging van het terras;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen (m.b.t. de zichten), deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat in de achtergevel, aan de buitenzijde een gevelisolatie (EPS en crepi, dikte 20cm) wordt geplaatst en er nieuw houten schrijnwerk wordt geplaatst;
- overwegende dat de bestaande achterdeur op het gelijkvloers wordt vervangen door een nieuwe deur die meer licht doorlaat;
- overwegende dat er op de 1<sup>ste</sup> verdieping een nieuw deur/raam-geheel met trapje wordt geplaatst (toegang vanuit de slaapkamer tot het terras op het plat dak);
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het achterhuis te verbouwen;
- overwegende dat er in het achterhuis een atelier voor kunstpraktijk, horend bij de woning, wordt ingericht;
- overwegende dat er een nieuwe vloer wordt geplaatst;
- overwegende dat het dak wordt gerenoveerd en geïsoleerd;
- overwegende dat er in het dak een lichtstraat (5x dakvlakraam), één bijkomend dakvlakraam en een dakvlakraam met inklapbare trap (voor toegang voor onderhoud van het plat dak) worden geplaatst,
- overwegende dat er in de tuingevel een nieuw hoekraam wordt geplaatst en dat de deur wordt vervangen door de achterdeur van het herenhuis;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

**GUNSTIG advies.**

**De afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 6 (dak - technische elementen) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F849/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 222 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame De Nutte - Labbé

Objet / Betreft: modifier le pan de toiture avant, modifier le volume de l'extension arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

3

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 51-11/12, « Quartier de l'Avenue des Croix de Guerre », approuvé le 15-06-1964 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation au P.P.A.S.;
- considérant que la demande vise à la démolir le pan de toiture avant, le remplacer par une mansarde vitrée et à démolir l'extension sur deux niveaux et de reconstruire une extension sur deux niveaux en façade arrière ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, arrivée hors délai, portant sur l'extension arrière et la démolition en conséquence de la véranda du bien contigus, la suppression d'un mur de clôture et des problèmes de stabilités ;
- considérant que les plans ne mentionnent pas la démolition des murs mitoyens mais uniquement le volume entre mitoyens ;
- considérant que les plans maintiennent les clôtures ;
- considérant, que pour ce même bien, un permis d'urbanisme F51/2008 ayant pour objet la « mise en conformité d'annexes construites avant l'acquisition du bien en 2002 (complète au rez et partielle au 1er) » a été délivré en date du 18/12/2008 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant, que pour ce même bien, un permis d'urbanisme F40/2010 ayant pour objet la « démolition de la salle de bain au premier niveau, la démolition de la toiture arrière au deuxième niveau et extension au premier et deuxième niveau » a été délivré en date du 17/06/2010 ;
- considérant qu'en ce qui concerne les biens sis à droite du projet (218 à 212), que ceux-ci possèdent une toiture de ce type ;
- considérant qu'il n'y a pas d'archives disponibles pour ces biens mais que les mansarts ont été réalisés de 1977 à 1987 ;
- considérant que le bien au n°220 juste à droite du projet ne dispose pas de mansarde ;
- considérant que le bien au n° 224 semble avoir une mansarde depuis au moins 1971 ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- considérant qu'en terme de gabarit, le bien, en façade avant dispose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau et d'une toiture à versant ;
- considérant qu'en façade arrière, le bien dispose d'un rez de jardin (sous-sol), d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux surmontés d'une toiture plate ;
- considérant que le projet propose de démolir le pan avant de la toiture et de créer un étage à la mansart en s'alignant au voisin de gauche ;
- considérant que le PPAS article 3 prescrit en terme de gabarit que Le nombre d'étages admissibles au-dessus du rez-de-chaussée est de 2 ;
- considérant que le projet est conforme au PPAS, le nombre d'étages, notamment n'étant pas modifié en situation projetée ;
- considérant néanmoins que les baies de l'extension en façade avant ne respectent pas l'alignement des baies des étages inférieures ;
- considérant que la baie la plus à gauche devrait être un peu plus éloignée du mitoyen gauche, et ce dans les mêmes proportions que la baie de droite ;
- considérant que le matériau prévu pour le parement de l'extension « tôle en anthra azinc » s'accorde avec la typologie de la rue ;
- considérant qu'en terme d'aménagement intérieur le projet vise à réorganiser complètement le rez-de-chaussée ;
- considérant que le séjour existant a une superficie de près de 18m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'actuellement, le séjour existant, se situant plus haut d'un niveau que le jardin n'est en lien direct avec celui-ci ;
- considérant que l'actuel escalier d'accès vers la cave sera supprimé et les sanitaires déplacés ;
- considérant que les cheminées seront démolies afin de gagner de l'espace habitable ;
- considérant que la salle à manger et la cuisine seront inversées afin de créer un suivi logique salle à manger/salon ;
- considérant qu'un nouvel escalier sera créé entre le séjour projeté et le rez-de-jardin (cave actuelle) afin d'y créer un espace supplémentaire tel qu'une salle de télévision ;
- considérant cependant que cette nouvelle pièce déroge au RRU titre II art 10 en ce que la hauteur sous plafond de 2.15m (sous poutre) est inférieure au normes prescrites par le RRU qui prescrit une hauteur sous plafond des pièces habitables est de 2,50m et celle des pièces non habitables de 2.20m ;
- considérant que ne possédant pas de faux plafond, la hauteur sous plafond, entre poutres, atteint non loin de 2.40m ;
- considérant que bien qu'en dérogation, l'espace dédié aux caves est déjà conséquent en terme de superficies pour une maison unifamiliale ;
- considérant qu'un espace d'appoint agrémentant le séjour et permettant un accès aisé au jardin améliore le confort et l'usage du bien ;
- considérant en conséquence que la dérogation au RRU titre II art 10 est acceptable ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant que le projet déroge au RRU titre I articles 4 et 6 (profondeurs et hauteurs) en ce que l'extension d'1.40m prévue en façade arrière sur deux niveaux dépasse d'1.40m les deux biens contigus ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de la parcelle, que ce dépassement a un petit impact sur la parcelle de droite ;
- considérant que par rapport à l'ensemble d'immeubles construits à l'angle de la rue des Faïnes/ rue des prés communs, dont l'impact est beaucoup plus important, la dérogation au RRU titre I art 4 reste minime ;
- considérant, de plus, que la profondeur maximale acceptée par le PPAS est de 15m et que la profondeur prévue au projet est de 13,53m (la profondeur existante étant, quant à elle, de 12,13m) ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur) sont acceptables ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition :**

- d'éloigner la baie de fenêtre du mitoyen gauche, en façade avant du mansart, dans la même proportion que l'éloignement de la baie de droite.

**Les dérogations au RRU titre I articles 4 et 6 et au RRU titre II art 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S989/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Stuyvenbergh 17 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Allaoui El Maati

Objet / Betreft: construire une extension au premier étage, construire une terrasse au 1er étage et un nouvel escalier reliant le premier étage au jardin, aménager une terrasse sur la toiture plate au deuxième étage circonscrite de garde-corps, étendre la cour anglaise, isoler la façade arrière et placer des nouveaux châssis en bois en façade avant et des nouveaux châssis en PVC en façade arrière et modifier la porte de garage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

4

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixtes au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une extension au premier étage, construire une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et un nouvel escalier reliant le premier étage au jardin, aménager une terrasse sur la toiture plate au deuxième étage circonscrite de garde-corps, étendre la cour anglaise, isoler la façade arrière et placer des nouveaux châssis en bois en façade avant et des nouveaux châssis en PVC en façade arrière et modifier la porte de garage ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que dans la situation existante de fait et de droit, le bien est divisé en deux logements ; un duplex deux chambres au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ; un studio au 3<sup>ème</sup> étage ; le rez-de-chaussée est utilisé comme bureau et cabinet médical ;
- considérant que la demande vise principalement la transformation du duplex ;
- considérant que le duplex dispose d'une terrasse comprise dans le volume construit ;
- considérant que le projet prévoit d'étendre le logement en lieu et place de cette terrasse ;
- considérant que l'extension s'intègre au bâtiment existant et vient s'aligner en façade arrière au niveau de la cuisine existante ;
- considérant que ce volume est conforme au RRU, Titre I, art.4, relatif à la profondeur de construction ;
- considérant ainsi que cette extension permet de créer une cuisine avec salle à manger de 34,6m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que l'extension réduit l'éclairage naturel du salon ;
- considérant que dans la situation de droit la superficie nette éclairante des pièces au 1<sup>er</sup> étage est déjà insuffisante ;
- considérant que l'extension arrière largement vitrée permet d'améliorer l'éclairage de ces dernières ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit dans le prolongement de ce nouveau volume, de construire un palier ainsi qu'un escalier en béton permettant d'accéder au jardin depuis le premier étage ;
- considérant que ce palier est délimité par un garde-corps en acier noir similaire à celui de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le palier n'induit pas de vues vers les parcelles voisines vu que la parcelle contiguë observe des murs hauts ;
- considérant que le projet prévoit d'étendre la cour anglaise au rez-de-chaussée d'une profondeur de 4m sur toute la largeur de la parcelle ; que l'accès au jardin se fait à partir d'un escalier aménagé en bout de cour ;
- considérant que cet aménagement induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de construction) en ce que la cour anglaise dépasse le profil le moins profond de plus de 3m ;
- considérant par ailleurs que cet aménagement porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;
- considérant que cette cour est aménagée en demi-sous-sol dans le prolongement du cabinet médical situé au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'extension de la cour anglaise garantit l'intimité du jardin lié au logement avec l'activité libérale au rez-de-chaussée ;
- considérant que cette cour ne dépasse pas les ¼ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au deuxième étage délimitée par un garde-corps en acier noir et des bacs à plantes ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant que celle-ci est conforme au Code Civil en terme de vues droites et obliques ;
- considérant que la demande induit cependant une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - éléments techniques) en ce que le § 3 prévoit que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que le garde-corps est essentiel à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que le solde de la toiture existante au 2<sup>ème</sup> étage est aménagée en toiture verte inaccessible ;
- considérant que le bien de style Art Déco présente un intérêt patrimonial ;
- considérant que la demande prévoit divers travaux en façade avant tels que décrits ci-dessous ;
- considérant que les châssis en bois d'origine en façade avant ont été remplacés par des nouveaux châssis en bois de ton blanc avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que ces nouveaux châssis sont de moins bonne facture que ceux d'origine ;
- considérant qu'il convient de prévoir lors du prochain remplacement des menuiseries en bois plus respectueuses des modèles d'origine ;
- considérant que la porte de garage a été remplacée par un volet en aluminium de ton blanc ;
- considérant que la nouvelle porte de garage dénature le style de la façade ;
- considérant qu'il convient de rétablir la porte de garage selon le modèle d'origine ;
- considérant que la façade arrière est isolée par un enduit sur isolant de ton beige ;
- considérant par ailleurs que les châssis en bois existants en façade arrière sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC de ton gris ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- prévoir lors du prochain remplacement des menuiseries en bois plus respectueuses des modèles d'origine des châssis art déco (moultures et profils) ;
- rétablir la porte de garage selon le modèle d'origine art déco ;
- maintenir et restaurer la porte d'entrée art déco ;

**En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.**

**Les dérogations au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel), au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - éléments techniques) et au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de construction) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F231/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Froebel 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Ilse Fermon

Objet / Betreft: réaménager 2 logements dans un immeuble de 3 logements, ajouter un escalier pour lier le sous-sol au rez-de-chaussée, déplacer l'escalier entre le 2e et le 3e étage, rehausser une partie de la façade arrière, construire une lucarne et une terrasse partiellement en débord de la toiture impliquant la rehausse des murs mitoyens

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

5

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à réaménager 2 logements dans un immeuble de 3 logements, ajouter un escalier pour lier le sous-sol au rez-de-chaussée, déplacer l'escalier entre le 2e et le 3e étage, rehausser une partie de la façade arrière, construire une lucarne et une terrasse partiellement en débord de la toiture impliquant la rehausse des murs mitoyens ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles du 25/06/2020 (20\_0698) confirment l'existence de 3 logements dans l'immeuble ;
- considérant qu'en situation de fait, 4 appartements sont aménagés, un par étage et un dernier sous les combles ;
- considérant que la présente demande vise à réunir les deux appartements des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages en un seul duplex ;
- considérant que le 2<sup>e</sup> logement concerné par la demande est celui situé au rez-de-chaussée, avec accès au sous-sol ;
- considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage est exclu de cette demande ; qu'il a fait l'objet du permis d'urbanisme F1014/2020 délivré le 10/06/2021 ;
- considérant qu'un escalier privatif est créé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- considérant que celui-ci relie la chambre aménagée dans la pièce à rue au rez-de-chaussée au dressing en niveau semi-enterré ;
- considérant qu'une buanderie ainsi qu'un dégagement vers l'escalier donnant sur la cour sont également aménagés au sous-sol ;
- considérant que le reste du sous-sol est aménagé en 3 caves privatives ;
- considérant que le rez-de-chaussée comprend la chambre, la cuisine et salle à manger, un salon donnant sur la cour et une salle de bain ;
- considérant que le duplex entre le 2<sup>e</sup> étage et l'étage sous-combles est aménagé comme suit : au 2<sup>e</sup> étage 2 chambres et une salle de bain et sous les combles, le séjour-cuisine donnant sur une terrasse encastrée dans la toiture et une buanderie ;
- considérant que l'escalier entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage est déplacé au centre afin de retrouver une largeur complète en façade arrière ; que le mitoyen de gauche est rehaussé de sorte à augmenter la volumétrie en façade arrière et pour y aménager la cuisine ;
- considérant qu'une terrasse est creusée dans la toiture et étendue en porte-à-faux sur 1 m, de sorte à s'aligner à la profondeur du voisin de droite ; qu'un mur mitoyen d'une hauteur de 1 m est aménagé pour éviter les vues depuis la terrasse vers le voisin de droite ;
- considérant que la forme de la toiture est modifiée ; que la partie au dessus de la baie vitrée est aménagée en toiture plate de sorte à garder une hauteur sous-plafond de 2,86 m ;
- considérant qu'une large fenêtre de toit est prévue en façade avant, offrant une surface vitrée de 6,83 m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce que le projet prévoit la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre de la toiture ; qui dépasse le profil le plus haut ;
- considérant que ces rehausses se font sur une hauteur et une profondeur limitée ; qu'elle s'apparente à la création de lucarnes et ne porte pas préjudices aux biens voisins ;
- considérant qu'elles permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité d'un logement existant ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 4. en ce qu'une partie de la cuisine a une hauteur sous-plafond de 2,15 m ;
- considérant que cette disposition est proposée pour aménager un espace de rangement sous la toiture, au dessus des armoires de la cuisine ;
- considérant que le reste de la pièce de séjour a une hauteur sous plafond variant de 2,55 m à 4,05 m ;
- considérant que cette partie compense la hauteur sous-plafond réduite d'une partie de la cuisine ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4. du titre II. du RRU est acceptable ;
- considérant que la terrasse en porte-à-faux pourrait représenter une nuisance pour l'étage du



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021*

dessous, mais que celui-ci est dédié aux chambres à coucher du même logement pour lesquelles la prise de soleil est moins importante ;

- considérant que le projet prévoit des travaux améliorant les qualités d'habitabilité des deux logements ; qu'il offre un espace extérieur au duplex des derniers étages ;
- considérant que les deux logements présentent des espaces de rangement de qualité ;
- considérant que les travaux se font avec un impact très limité sur l'environnement direct ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au RRU titre I. art. 6. et titre II. art. 4. concernant la hauteur de construction et la hauteur sous plafond sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1029/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Lloyd George 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Norma Duenas

Objet / Betreft: remplacer la porte de garage, diviser un duplex en 2 appartements et construire une petite extension au rez-de-chaussée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### 6 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement de la porte de garage, la division d'un duplex en 2 appartements et la construction d'une petite extension au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation au RRU titre I. art. 4. (profondeur de construction) et application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/08/2021, portant les références T.1987.1950/4/ABM./ac ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- vu le permis de construction de la maison TP30459 datant du 20/11/1923 et les modifications apportées à ce permis le 29/08/1924 ; le permis de transformation TP 45168 délivré le 06/11/1936 prévoyant la création d'une pente d'accès au sous-sol depuis la rue, la transformation du garage au rez-de-chaussée en bureau et de la cave à charbon au sous-sol en loge de concierge ; le permis de transformation L333/2016 délivré le 16/03/2017 ;
- considérant que la présente demande concerne uniquement les niveaux en sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage et exclu donc l'entresol et les étages 2, 3 et 4 ;
- considérant qu'en situation de fait, la loge de concierge a été transformée en garage et la porte à 3 battants remplacée par une porte de garage ;
- considérant la configuration des lieux ; que cette pièce se prête mieux à une utilisation de garage que d'habitation ;
- considérant que la nouvelle porte de garage s'intègre dans l'architecture de la façade ;
- considérant, toutefois, compte tenue du nombre de logements prévu dans l'immeuble, il conviendrait d'y prévoir, plutôt un local vélo commun ;
- considérant qu'en situation de droit, une pièce bureau muni d'un local d'archives est aménagé dans la pièce à rue au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer le local d'archives par une kitchenette et des sanitaires ;
- considérant qu'en situation de droit, un duplex est aménagé entre le rez-de-chaussée et le premier étage, prévoyant la cuisine et la salle à manger dans les pièces arrières du rez-de-chaussée, un large hall et une cage d'escalier rejoignant les 2 niveaux, 2 salons en façade à rue au 1<sup>er</sup> étage et une chambre à coucher et une pièce « toilette » dans l'annexe ;
- considérant qu'une annexe est ajoutée au rez-de-chaussée, s'alignant à l'annexe déjà existante ;
- considérant que le duplex est divisé en 2 appartements, le 1<sup>er</sup> de 60,5 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée donnant sur la cour, le 2<sup>e</sup> au 1<sup>er</sup> étage de 118,2 m<sup>2</sup> donnant accès à une petite terrasse en toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'appartement du rez-de-chaussée est composé d'une salle de séjour avec cuisine intégrée, d'une petite chambre, d'une salle de bain et d'un WC séparé ;
- considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est composé d'une cuisine en façade avant et d'une salle-à-manger s'ouvrant sur un salon ; que la chambre principale est aménagée en façade arrière donnant accès à la terrasse ; qu'une paroi est installée de sorte à de créer un hall de nuit vers une 2<sup>e</sup> chambre de 11,9 m<sup>2</sup> aménagée dans l'annexe ;
- considérant que l'annexe au rez-de-chaussée déroge au RRU titre I. art. 4. en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le voisin de gauche ;
- considérant que celle-ci s'aligne en profondeur à l'annexe déjà existante sur 3 niveaux à droite de la parcelle ;
- considérant que celle-ci se limite au rez-de-chaussée et qu'une coupole est aménagée en sa toiture ;
- considérant que sa construction s'est faite sans rehausse de mur mitoyen ;
- considérant que sa construction est assez ancienne, vraisemblablement antérieure à 1996 d'après les photos aériennes ;
- considérant qu'elle augmente la surface habitable du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4. du titre I. du RRU est acceptable ;
- considérant que le logement du rez-de-chaussée déroge au RRU titre II. art. 3. en ce que la superficie de l'unique chambre est de 9,2 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la pièce de séjour a une généreuse surface de 45,5 m<sup>2</sup> ;
- considérant cependant que le déficit par rapport à la superficie minimale demandée pour une chambre principale par le RRU est de 5 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la configuration du logement ne permet pas de le considérer comme un appartement une chambre mais bien comme un studio ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 3. du titre II. du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 4. en ce que la chambre secondaire du logement au 1<sup>er</sup> étage a une hauteur sous-plafond de 2,10 m ;
- considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'une pièce « toilette » ;
- considérant que la hauteur minimale pour les pièces habitables définie par le RRU est de 2,50 m et de 2,20 m pour les pièces non-habitables ;
- considérant que cette hauteur sous plafond est donc nettement insuffisante pour une pièce de vie, et qu'il convient de la considérer comme un espace de rangement ou un bureau ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4. du titre II. du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce que la surface éclairante de la pièce de séjour au rez-de-chaussée est insuffisante par rapport à la surface réelle de cette zone ;
- considérant les 4,9 m<sup>2</sup> de la fenêtre vers la cour et le m<sup>2</sup> de la coupole ; que cette superficie éclairante suffit pour éclairer une pièce de 36,5 m<sup>2</sup> ; que la pièce qui nous concerne est de 45,5 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la situation de droit présentait déjà un défaut d'éclairage, plus conséquent ;
- considérant que ceci est lié à la configuration de l'immeuble composé de pièces en enfilade ;
- considérant que la hauteur sous-plafond de 2,95 m permet une réflexion importante de la lumière vers les pièces arrières ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 10. du titre II. du RRU est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- transformer le logement du rez-de-chaussée en studio ;
- ne pas prévoir de chambre dans l'annexe au 1<sup>er</sup> étage ;
- transformer le garage en local vélo pour l'immeuble ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation à l'art. 10. du titre II. du RRU et à l'art. 4. du titre I sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P408/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Princesse Clémentine 31 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abderaouf Deridi

Objet / Betreft: d'une part, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier le volume de l'annexe au rez-de-chaussée et ajouter d'une annexe au 1er étage (mettre en conformité) ; et d'autre part, modifier la façade avant au rez-de-chaussée;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

7

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier le volume de l'annexe au rez-de-chaussée et ajouter d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage (mettre en conformité) ; et d'autre part, modifier la façade avant au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants :  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU (éléments techniques en toiture) dérogation à l'art. 12. du titre I. du RRU (zone de cours et jardin), art. 13. du titre I. du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription 0.6 du PRAS ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est affecté à un café ; qu'une annexe a été autorisée pour y installer la cuisine, laissant une cour exigüe à droite de la parcelle ;
- considérant qu'en situation de fait, cette annexe a été agrandie en largeur et rehaussée d'un étage ; que la cour existante a été couverte ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant qu'il est prévu de retrouver un espace « cour » de 3,55 m<sup>2</sup>, plus étroit et moins profond que dans la situation de droit ;
- considérant que la vitrine commerciale au rez-de-chaussée a été remplacée par une porte de garage en situation de fait ;
- considérant qu'il est prévu de remplacer la porte de garage par une fenêtre et de changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement une chambre ;
- considérant que celui-ci est aménagé de cette façon : une pièce de séjour avec cuisine ouverte coté rue et une chambre donnant sur la petite cour en fond de parcelle ;
- considérant que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages sont aménagés en un logement 2 chambres, avec un espace rangement dans le grenier ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. en ce que les extensions se font au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 12. en ce qu'il réduit la taille de la zone de cour et jardin et ne favorise dès lors pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 13. en ce que la zone de cour est complètement imperméable ;
- considérant que cette extension se fait au détriment de la zone de cour déjà exigüe dans la situation de droit ;
- considérant que la cour est réduite à une surface de 3,55 m<sup>2</sup> et une largeur de 1,02 m ; que cet espace est insuffisant pour permettre un apport de lumière naturel suffisant pour la chambre en fond de parcelle au rez-de-chaussée ;
- considérant que le reste de l'intérieur d'îlot est densément bâti et que l'étage de l'annexe a été construit avant 1996 d'après les photos aériennes ;
- considérant que les modifications apportées améliorent la situation existante en ce qu'une surface de cour est retrouvée mais que celle-ci est insuffisante ; qu'il y a lieu de profiter des travaux de rénovation pour contribuer à l'amélioration des qualités esthétiques et végétale de l'intérieur d'îlot ;
- considérant néanmoins que la cour est exigüe et que pour des raisons de salubrité, son imperméabilisation totale est envisageable ;
- considérant qu'il convient de retrouver un espace de cour se rapprochant au maximum de la surface de la situation de droit ;
- considérant dès lors que, moyennant modifications, les dérogations à l'art. 4., 12. et 13. du titre I. du RRU sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 3. en ce qu'aucune chambre n'offre la superficie minimale de 14 m<sup>2</sup> prévue pour les chambres principales ;
- considérant que le logement du rez-de-chaussée est divisé en un espace de séjour de 36,42 m<sup>2</sup> et une chambre de 11,83 m<sup>2</sup> ; que la pièce de séjour déroge également au RRU titre II. art. 10. en ce que la superficie éclairante fait moins de la moitié du minimum requis ;
- considérant que le logement déroge au RRU titre II. art. 8. en ce que le WC donne directement dans la pièce de séjour ;
- considérant qu'il convient d'agrandir la cour et de revoir la répartition des pièces de sorte à proposer un logement se rapprochant des normes de confort prévues par le titre II. du RRU ;
- considérant que vu la configuration du bâtiment, une dérogation moins importante à l'art. 10. du titre II. du RRU serait acceptable, moyennant modifications ;
- considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, une chambre de 12,06 m<sup>2</sup> est créée au détriment de la pièce de séjour, diminuant sa surface à 20,62 m<sup>2</sup> en comptant le couloir d'accès aux 2 escaliers, à la chaudière et au WC ;
- considérant qu'au 2<sup>e</sup> étage sont aménagées une chambre et une salle de bain ainsi qu'un large pallier ;
- considérant qu'un grenier de 13,90 m<sup>2</sup> est aménagé dans les combles ; que celui-ci a une hauteur sous-plafond de 2,30 m et peut éventuellement être utilisé comme chambre à coucher ; que la chambre du 2<sup>e</sup> étage de 11,37 m<sup>2</sup> serait alors considérée comme chambre secondaire conforme au RRU et qu'une dérogation à l'art. 3. du titre II. du RRU en ce qui concerne les 0,10 m<sup>2</sup> manquant pour la chambre sous-combles serait acceptable ;
- considérant qu'il convient de conserver un espace de séjour de meilleure qualité au 1<sup>er</sup> étage et d'aménager 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant dès lors que les dérogations à l'art.3. du titre II. et à l'art. 8. du titre II. du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce qu'il prévoit des terrasses en toiture ;
- considérant qu'une terrasse en toiture de la couverture de la cour est prévue au 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci présente des vues non-conformes au code civil ;
- considérant qu'il convient de démolir cette toiture de sorte à retrouver une cour plus grande ;
- considérant qu'une porte fenêtre donnant accès à une grande toiture plate existe au 2<sup>e</sup> étage ; que celle-ci n'est pas indiquée comme une terrasse mais que d'après les photos aériennes, elle est visiblement utilisée comme telle ;
- considérant que celle-ci n'est pas conforme au code-civil ; qu'il y a lieu de respecter dans la mesure du possible des retraits d'1,90 m vis-à-vis des parcelles voisines ; que dans le cas où ces retraits ne sont pas possibles, il y a lieu de rendre cette toiture inaccessible et donc de remplacer la porte par une fenêtre et de végétaliser la toiture ;
- considérant dès lors que, moyennant conformité au code civil sans rehausse des murs mitoyens, la dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU en ce qui concerne une terrasse au 2<sup>e</sup> étage serait acceptable ;
- considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée de café à logement se justifie en ce que la rue a perdu tout attrait commercial ; que l'aménagement d'un logement renforce l'offre en logement du quartier, qu'il y a cependant lieu d'en améliorer la qualité ;
- considérant qu'il apparait sur les photos que les pignons latéraux ont été isolés par l'extérieur ; que ces travaux sont soumis à permis d'urbanisme et qu'il y a dès lors lieu de prévoir leur mise en conformité ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE sous réserve :**

- de rétablir la cour existante de droit ;
- de supprimer la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- de revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée de sorte à aménager un studio conforme au titre II. du RRU ;
- de supprimer la chambre au 1<sup>er</sup> étage et aménager le grenier en chambre à coucher ;
- de rendre la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage inaccessible et la végétaliser ou prévoir une terrasse conforme au code civil, sans rehausser de murs mitoyens ni prévoir de brises-vues ;
- d'intégrer l'isolation des pignons latéraux dans la demande de permis d'urbanisme ;

**En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.**

**Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU titre I. art. 4. en ce qui concerne la profondeur de construction et au RRU titre II. art. 10. en ce qui concerne la superficie éclairante au rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C716/2021 (PFD)

Adresse / Adres:  
Rue du Congrès 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Financial Services and Markets Authority - FSMA (Tom PLASSCHAERT)

Objet / Betreft: Régulariser les modifications effectuées en cours de chantier suite au permis d'urbanisme 04/PFD/638675 en ce qui concerne le volume de la toiture et de la façade arrière et la modification des voies d'évacuation intérieures ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

**8** AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):  
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction  
régionale des Monuments et Sites:

**REPORTÉ en attente du reportage photographique mettant en évidence les éléments modifiés (situation avant et après travaux).**



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1104/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Violette 32 1000 Bruxelles  
Rue de la Violette 28B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: La Maison du Bijou - S.P.R.L.

Objet / Betreft: ajouter un appartement au 1er étage en façade arrière ; percer la façade latérale, placer une plateforme et un escalier de secours en vue d'aménager un second chemin d'évacuation donnant sur le terrain du n°24 rue de la Violette (mettre en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

9

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("58-62 rue des Eperonniers ; 38 rue de la Violette ; 43-73 rue des Eperonniers, Ensemble de maisons traditionnelles et ancienne impasse du Duc de Savoie ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant que la demande vise à ajouter un appartement au 1er étage en façade arrière ; percer la façade latérale, placer une plateforme et un escalier de secours en vue d'aménager un second chemin d'évacuation donnant sur le terrain du n°24 rue de la Violette (mettre en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique qui porte sur l'impact de l'aménagement d'un logement supplémentaire uniface donnant en intérieur d'îlot et les impacts liées au vis-à-vis et à la promiscuité ;
- considérant que le projet vise à changer la destination de bureau et un appartement 1 chambre supplémentaire donnant en intérieur d'îlot ;
- considérant que cet espace est indépendant et est accessible via la cage d'escalier commune ;
- considérant que cet appartement n'observe pas les superficies de plancher minimales en ce que le séjour n'a que 17m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> ; ce qui induit une dérogation au RRU, Titre II, art.3§1 (superficie minimale) ;
- considérant de plus, que la pièce de vie a une superficie éclairante insuffisante, soit moins de 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher, tel que prévu par le RRU, Titre II, at.10 (éclairage naturel) ;
- considérant que la lumière naturelle des pièces de vies et de nuit sont exclusivement amenées par l'atrium central de 13m<sup>2</sup> ;
- considérant que le dressing et la salle de bain bénéficient chacun d'une baie donnant sur la propriété voisine ; baies qui sont mentionnées dans l'acte de base et qui existent depuis 1949 ;
- considérant que ce logement ne réunit pas suffisamment de qualité en termes d'habitabilité ; en effet, les vues depuis ce logement sont limitées à l'atrium ; et les superficies plancher ne sont pas respectées ;
- considérant que ces pour ces motifs que cet espaces avait été dévolu à du bureau dans le permis de 2004 ;
- considérant de plus, que les dérogations susmentionnées ne sont pas minimales et que par conséquent, elles ne sont pas acceptables ;
- considérant de plus, que pour que ce logement soit aux normes SIAMU, une nouvelle baie a dû être percée dans le mur mitoyen et un escalier de secours a dû être placé le long de la façade arrière afin de donner accès à la cour de la propriété du n°24 rue de la Violette ;
- considérant que même si cet escalier n'induit pas de dérogation, il implique une atteinte à l'intérieur d'îlot et greffe ce bien d'une servitude de passage sur la parcelle voisine ; vu que sans cet escalier le logement ne pourrait répondre aux prescriptions du SIAMU ;
- considérant que le principe de reporter la gestion en termes d'évacuation de secours sur une propriété voisine n'est pas une solution optimale et pérenne ;
- considérant que le demandeur ne nous a pas fournir un acte notarié où cette nouvelle servitude de passage est prévue et enregistrée ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: H122/2016 (IPE)

Adresse / Adres:  
Avenue Houba de Strooper 145 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: UNION ROYALE BELGE DES SOCIETES DE FOOTBALL - A.S.B.L. (DE KEERSMACKER)

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### 10 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- considérant qu'il s'agit d'une régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de bureaux ;
- considérant que le site est localisé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- considérant que la demande est accompagnée d'un audit énergétique ;
- considérant que la demande concerne un parking de 73 places composé de deux parties (26+47) ;
- considérant qu'il est nécessaire de faire une distinction entre les emplacements pour les employés et pour les visiteurs se rendant sur le site lors de conférences ;

#### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- prévoir une distinction entre les emplacements visiteurs et employés ;
- mettre en œuvre les mesures rentables du plan d'action de l'audit énergétique.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: C728/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue des Chartreux 15 - 29 1000 Bruxelles

Rue du Vieux Marché aux Grains 36 - 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LES ETABLISSEMENTS ROVA - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux, logements et commerces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles:

11

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que lors de l'instruction du dossier une installation classée comprenaient du réfrigérant de type R22 (HCFC) et qu'il est interdit d'utiliser (exploiter) toute installation de réfrigération contenant plus de 3 kg de liquide frigorigène de type HCFC et ce depuis le 01 janvier 2015 ;
- considérant que cette installation classée a fait l'objet d'un retrofit pendant l'instruction du dossier ;
- considérant que toutes manipulations aux circuits contenant des HCFC doivent être effectuées par une entreprise en technique du froid enregistrée en Région de Bruxelles-Capitale.

#### **AVIS FAVORABLE à condition :**

- de transmettre à Bruxelles Environnement une copie du document de traçabilité reprenant le type de fluide ainsi que la quantité récupérée et de transmettre à Bruxelles Environnement les nouvelles caractéristiques de votre installation de réfrigération.

De plus, Bruxelles Environnement rappelle que lors de l'instruction du dossier deux installations non classées comprenaient également du réfrigérant de type R22 (HCFC) et que l'achat de R22 (fluide HCFC) est interdit rendant impossible le remplissage ou l'appoint de l'installation en cas de fuite ou d'entretien du circuit.

Lors de la récupération du fluide de type HCFC (R22) des installations non-classées, veuillez conserver, afin de transmettre sur demande à Bruxelles Environnement, une copie du document de traçabilité reprenant le type de fluide ainsi que la quantité récupérée.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: C726/2021 (IPE)

Adresse / Adres:  
Rue du Cloître 87 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VSD - S.P.R.L.

Objet / Betreft: exploitation d'une station service

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:**

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):  
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

12

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que l'exploitation est existante ;

**Avis FAVORABLE.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: N727/2021 (IPE)

Adresse / Adres:  
Rue Nicolay 10 - 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation d'un équipement d'intérêt collectif (ateliers)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### ABSTENTION :

13

**Ville de Bruxelles** car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

#### AVIS MAJORITAIRE :

##### Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS/PPAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement des ateliers de la Ville de Bruxelles (et de certaines installations communes avec des logements) ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que le dépôt de gaz n'est pas conforme aux conditions d'exploiter, un projet de réaménagement est demandé au titulaire du PE ;

#### **Avis FAVORABLE à condition :**

- de se conformer à l'avis SIAMU ;
- de mettre en conformité le dépôt de gaz.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: R693/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Reper-Vreven 80 - 100 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS (CARAKEHIAN)

Objet / Betreft: Exploitation d'une école (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2021 - 17/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:**

**ABSTENTION :**

14

**Ville de Bruxelles** car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

**AVIS MAJORITAIRE :**

**Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

Postérieurement à l'introduction de la demande de permis d'environnement classe 1B, l'Ordonnance PE a modifié ses rubriques dont la 68. La demande requiert actuellement un permis de classe 2 et ne fait donc pas l'objet d'une Commission de Concertation.



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H465/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Chaussée de Haecht 1739 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ABI - CVR - S.A.

Objet / Betreft: construire un entrepôt démontable en fond de parcelle (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2021

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

15

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 4/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'un entrepôt démontable en fond de parcelle ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 30/08/2021 et portant les références C.1983.2422/13/CAP/vh ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, dont une pétition avec 63 signatures, émanant des riverains portant sur l'esthétique de la construction, l'atteinte à l'intérieur d'îlot, le va et vient de camions et le chargement et déchargement qui nuiront à la tranquillité de l'intérieur d'îlot et les embouteillages sur la Chaussée de Haecht ;
- considérant que la demande porte sur l'entrepôt situé en fond de parcelle, d'une superficie de 450m<sup>2</sup> ;
- considérant que ce dernier est construit à 1m10 de la limite mitoyenne ; qu'il présente une profondeur de 25m25 et une largeur de 17m84 ;
- considérant que le gabarit projeté est un rez-de-chaussée avec une toiture à double pente ; que la hauteur sous plafond est de 4m28 ;
- considérant que l'entrepôt est destiné au dépôt de châssis ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont de l'acier galvanisé pour les façades ;
- considérant que les versants du toit sont en polyester avec un revêtement en PVC ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), en ce que l'entrepôt est construit au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- vu la prescription 0.6 du PRAS ; que cette dernière indique que « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. » ;
- considérant que l'entrepôt se veut démontable ; que les matériaux mis en œuvre ne sont pas des matériaux durables ; qu'ils nuisent aux qualités d'un intérieur d'îlot ;
- considérant que le va et vient des camions vers l'intérieur d'îlot pour accéder à l'entrepôt entraînera des nuisances sonores pour les biens contigus ;
- considérant que l'entrepôt se situe en zone d'habitation et en point de variation de mixité et que l'affectation d'entrepôt n'y est pas autorisée par le PRAS ;
- considérant que l'activité prévue n'est pas compatible avec l'habitation et est dès lors non-conforme au PRAS 3.5.3 ;
- considérant dès lors que le projet doit être refusé ;
- considérant par conséquent que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C633/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Champ de l'Eglise 53 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ABMES - A.S.B.L. (Mamadou)

Objet / Betreft: d'une part modifier la destination du commerce (257m<sup>2</sup>) en équipement pour un centre culturel au rez-de-chaussée (régularisation); d'autre part étendre la nouvelle destination avec des extensions dans le sous-sol et au rez-de-chaussée (total 737m<sup>2</sup> d'équipement)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

#### AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

#### 16 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 inscrit, à titre transitoire, à l'inventaire ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 21/01/2015 (P.V. BR/004/15) fait état des infractions suivantes : « l'ancien rez-de-chaussée commercial est utilisé comme centre culturel religieux » ;
- considérant qu'un 2<sup>ème</sup> procès-verbal de constatation établi le 14/10/2016 (P.V. BR/128/16) fait état des infractions supplémentaires :
  - les châssis de l'ancienne devanture commerciale ont été modifiés (+/- 12m<sup>2</sup>)
  - la cour, à l'arrière du bâtiment principal, est couverte par un toit réalisé en bois et en plastique ondulé (+/- 45m<sup>2</sup>)
  - des petites salles de classes et des installations sanitaires accessoires ont été aménagées dans le bâtiment arrière (+/- 75m<sup>2</sup>)
  - une construction réalisée en bois et en plastique ondulé se trouve à l'arrière du bâtiment arrière (+/-75m<sup>2</sup>)
- considérant que la situation du 'fait accompli' ne doit pas influencer sur la décision du collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant qu'une demande de permis (réf. C1012/2014) pour le même bien est refusée le 13/10/2016 par le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles et avait comme objet : « changer l'affectation d'un commerce en centre culturel/lieu de culte avec extension en façade arrière et modification de la porte d'entrée » ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant que la demande vise à d'une part, modifier la destination du commerce (257m<sup>2</sup>) en équipement pour un centre culturel au rez-de-chaussée (régularisation) ; et d'autre part, étendre la nouvelle destination avec des extensions dans le sous-sol et au rez-de-chaussée (total 737m<sup>2</sup> d'équipement) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur le souhait de garder la verdure et la quiétude dans le quartier sans nuisances sonores et que la configuration de la rue étroite avec de petits trottoirs ne sont pas adaptés pour tellement de monde ;
- vu l'avis favorable, à condition de respecter les points mentionnés, du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 25/10/2018, réf. T1980.2187/5/CAP/vh ;
- considérant néanmoins, que l'avis exclut les constructions annexes, avancées de toiture, auvent, ouvrage en encorbellement ou autres adjonctions en ce qu'ils ne permettent ni l'évacuation et la sécurité des usagers, ni l'action des services d'incendie ; elles ne sont pas autorisables pour cette destination ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier le projet en obtenant un avis favorable du SIAMU, sans conditions fondamentales ;
- concernant que la demande porte sur une parcelle de 8m de large sur +/- 114m de profondeur, comportant :
  - un immeuble à front de rue (le bâtiment principal), de gabarit R+3+toiture à deux versants comportant un accès carrossable le long de la mitoyenneté de droite ;
  - un bâtiment arrière (une annexe), de gabarit R+ toiture à deux versants à +/- 11m50 du bâtiment principal ;
  - une annexe au rez-de-chaussée à toit plat reliant les deux immeubles précités ;
  - une annexe isolée (R+toiture plate) comportant 8 boxes de garage se trouvant à l'arrière de la parcelle voisine de droite ;
  - une 2<sup>ème</sup> annexe isolée, du gabarit R + toiture plate à 44m du bâtiment principal ;
- considérant qu'il y a 3m de différence en hauteur entre le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal et le rez-de-chaussée de l'annexe la plus profonde ;
- considérant que le projet prévoit la démolition des constructions réalisées sans autorisation ;
- considérant que la demande ne concerne pas les étages du bâtiment à front de rue ;
- considérant la demande prévoit de creuser le sol en dessous le bâtiment arrière et en dessous l'annexe isolée (anciennes boxes de garage), ainsi que la zone derrière le bâtiment arrière afin de créer une salle polyvalente d'environ 154m<sup>2</sup> et des locaux sanitaires ;
- considérant que ces locaux sont aussi prévus pour les archives, les ateliers, le rangement vélos... etc. ;
- considérant qu'afin d'avoir de la lumière naturelle dans la salle polyvalente, un puits de lumière est prévu avec une longueur de 12m x 1m sur le toit plat ;
- considérant que cette construction du puits de lumière déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (élément technique) en ce que cette partie dépasse le profil maximum ;
- considérant que la hauteur est minimale et n'engendre pas de rehausse du mur de jardin, dès lors, la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 est acceptable pour le puits de lumière ;
- considérant que la dalle du volume bâti des boxes de garage est remplacée ainsi que la façade vers le jardin ;
- considérant dès lors, qu'on peut considérer qu'il s'agit d'une démolition / reconstruction complète de ce volume vu qu'il reste que la toiture plate et les murs mitoyens ;
- considérant que les locaux seront réaffectés en espaces de formation ;
- considérant que la reconstruction n'engendre pas la rehausse des murs mitoyens mais porte atteinte à l'intérieur d'îlot en ce que le volume déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) vu qu'il n'y a pas des constructions sur les parcelles voisines au niveau de cette profondeur ;
- considérant que les extensions en intérieur d'îlot doivent être limitées dans une perspective de dédensification ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant que le volume existant résulte d'une ancienne urbanisation et qu'il ne répond plus à la vision actuelle qui vise à diminuer les constructions en intérieur d'îlot, maintenir de la pleine terre et augmenter les plantations afin de pouvoir davantage drainer les sols et créer des îlots de fraîcheur ;
- considérant que ce volume projeté densifie l'intérieur d'îlot et que suivant le P.R.A.S., dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant dès lors, que les extensions en intérieur d'îlot ne répondent pas à la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- considérant que les nouveaux locaux en sous-sol seront accessibles via une large (1m80) et longue (8m +4m) pente depuis l'ancienne entrée carrossable du bâtiment principal ;
- considérant qu'une nouvelle cage de circulation verticale est prévue depuis le sous-sol qui dépasse la toiture plate de l'annexe isolée (anciennes boxes de garage) de 3m30 ;
- considérant que cette cage abrite un escalier et un ascenseur, donnant accès aux 3 niveaux ;
- considérant en effet, qu'un nouveau volume relie la cage d'escalier et l'étage supérieur du bâtiment arrière parce qu'il se situe perpendiculairement à la toiture en pente ;
- considérant que les façades de ce volume seront réalisées principalement en verre ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture) en ce que cette extension dépasse la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde et dépasse la hauteur de la construction mitoyenne car il n'y a pas d'annexe mitoyenne ;
- considérant que la toiture plate de l'extension a une superficie d'environ 30m<sup>2</sup> ;
- considérant que le nouveau volume se situe à 1m50 et 2m du mitoyen ;
- considérant qu'il est bien visible en intérieur d'îlot en ce qu'il dépasse en hauteur le faite de la pente du bâtiment arrière ;
- considérant que cet étage sous toiture est destiné aux bureaux, accessoire à l'équipement ;
- considérant que les bureaux ne sont pas accessibles par tous les visiteurs de l'équipement ;
- considérant que ce volume supplémentaire densifie l'intérieur d'îlot, sans apporter une plus-value au projet ;
- considérant que ce volume ne s'intègre pas au contexte urbain et que dès lors, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 et art.6 pour ce volume ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 en ce qu'un nouvel auvent fixe (une verrière de 12m X 1m20) est prévu le long du mur mitoyen de droite au-dessus de l'accès carrossable en dépassant la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3m et sans recul latéral de minimum 3m ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) avec un 2<sup>e</sup> auvent qui se situe devant l'annexe isolée (anciens boxes de garage) reliant l'annexe la plus profonde avec les autres annexes (22m X 2m) en dépassant la construction mitoyenne la plus profonde ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) avec un 3<sup>e</sup> auvent qui se trouve derrière le bâtiment arrière avec une profondeur de 2m sur toute la largeur de la parcelle (8m), en ce qu'il dépasse la construction mitoyenne la plus profonde ;
- considérant que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que les auvents portent atteinte à l'intérieur d'îlot et favorisent uniquement la circulation aisée entre les annexes séparées ;
- considérant que toute intervention en intérieur d'îlot doit permettre de retrouver de la pleine terre et des aménagements paysagers ; ainsi il y a lieu de dédensifier la parcelle et de revoir l'aménagement paysager en s'inscrivant dans les objectifs Régionaux et communaux ;
- considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) pour les auvents n'est pas acceptable ;
- considérant que les activités de culte se font exclusivement intra-muros, afin de ne pas générer de nuisances sonores ;
- considérant néanmoins que le jardin, qui est extrêmement profond, est utilisé comme pleine de jeux par les enfants qui suivent des cours de formation ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- considérant qu'il est souhaitable, afin de ne pas gêner les voisins, que la pleine de jeu soit limitée en superficie ainsi qu'en période d'utilisation et ce afin de préserver la quiétude des riverains ; d'autant plus que le projet s'inscrit dans un îlot où la proportion en termes de logement est fort importante ;
- considérant que la réaffectation d'anciens garages en lieux d'activité, avec notamment la possibilité d'organiser des fêtes, va immanquablement mettre à mal la tranquillité et la quiétude des habitants déjà sévèrement perturbée par les bruits de la rue Marie-Christine alors que c'est précisément à l'arrière de leur maison que les riverains peuvent encore trouver refuge pour bénéficier d'un peu de calme ;
- considérant que le projet aura aussi des répercussions sur le commerce local en ce que la pression supplémentaire en termes de circulation (la rue du Champ de l'Eglise est fort étroite) et de stationnement en voirie, consécutive à l'absence de parking sur le site et à la fréquentation des lieux ;
- considérant que cet équipement aura pour impact de réduire davantage encore la rotation du stationnement dans le quartier : les riverains risquent d'être privés d'espace où garer leur véhicule, les clients des commerces de la rue Marie-Christine délaisseront cette artère commerçante dont la paupérisation se verra ainsi renforcée ;
- considérant de plus, au vu de l'avis du SIAMU, qu'il n'y a pas la garantie suffisante pour assurer la sécurité d'un nombre important de personnes dans un espace qui n'a pas été conçu au départ pour accueillir autant de monde ;
- considérant dès lors, que le nombre de personnes qui sont en même temps présents dans le centre culturel doit se limiter à maximum 50 personnes ;
- considérant que la façade avant au rez-de-chaussée est complètement transformée et que les travaux projetés ne permettent pas de valoriser ses caractéristiques patrimoniales ;
- considérant que la maison s'inscrit dans un contexte urbain de maisons néoclassiques construites dans la seconde partie du XIXe siècle et qu'elle est une des rares témoins de cette typologie de maison dans cette rue, notamment en façade avant avec quelques caractéristiques de la maison d'origine ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques et le rythme de la composition d'origine néoclassique pour la composition de la façade du rez-de-chaussée (une porte d'entrée et deux baies latérales se superposant aux travées des étages) ; et que par conséquent, il y a lieu de revenir à une situation plus homogène et cohérente avec les maisons contiguës (voir la maison n°55) ainsi qu'au niveau des matériaux en supprimant les châssis métalliques et l'encadrement en pierre bleue ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- se conformer à l'avis du SIAMU et supprimer en conséquence, les constructions annexes en intérieur d'îlots, avancées de toiture, auvents en intérieurs d'îlot, ouvrage en encorbellement ou autres adjonctions en ce qu'ils ne permettent ni l'évacuation et la sécurité des usagers, ni l'action des services d'incendie ;
- limiter l'accès au centre culturel à la capacité d'accueil autorisée par le SIAMU ;
- limiter la plaine de jeux dans le jardin (se limiter à la profondeur du niveau en sous-sol où il y a les lanterneaux) afin d'éviter les nuisances sonores en intérieur d'îlot pour les riverains ; et prévoir en conséquence une délimitation fixe qui permet de matérialiser la zone de cours pour les enfants ;
- pour le reste de la parcelle, la maintenir en pleine terre et prévoir un aménagement paysager et y planter des arbres à haute tige ;
- en façade avant au rez-de-chaussée : revenir à une situation plus homogène et cohérente au niveau de la composition des baies ainsi qu'au niveau des matériaux ;
- obtenir un nouvel avis SIAMU sur la proposition modifiée ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B591/2021 (PFU)

Adresse / Adres:  
Boterstraat 21 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: OG - B.V.B.A. (VANDERSANDEN)

Objet / Betreft: Verbouwen en restaureren van het geheel der panden;  
gebruikswijzigen van de handelsruimte;  
Inrichten van de laatste 2 verdiepingen als een woonfunctie t.b.v. de commerciële exploitant ;  
wijzigen van de winkelpui volgens historische staat.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/09/2021

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

17

#### **EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:**

- aangezien de aanvraag zich in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), bij besluit aangenomen door de regering op 3 mei 2001, bevindt in typisch woongebied, in gebied van culturele en historische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en naast een structurerende ruimte;
- aangezien het goed zich in de binnenstad bevindt, in een interwijkencentrum, in de Brusselse vijfhoek, in prioritaire gebied voor groenaanplanting, in een bestaande lokale identiteitskern, in een lint voor handelskernen van het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO), bij regeringsbesluit aangenomen op 12 juli 2018;
- aangezien het goed gelegen is in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing (RVOHS);
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20.05.2005 tot bescherming als monument het geheel van het gebouw (inclusief de aanbouw achteraan) gelegen Boterstraat 21;
- aangezien het project gelegen is in de vrijwaringszones van de monumenten en de gehelen die op de Grote Markt zijn gelegen:
  - De Koning van Spanje of het Bakkershuis,
  - Geheel van traditionele huizen
  - De Zwaan,
  - De Heuvel,
  - De Beurs - de Hertogen van Brabant,
  - Het Hert,
  - De huizen Jozef en Anne,
  - Den Engel,



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- Het Kleermakershuis,
  - De Duif,
  - De Wapens van Brabant;
- aangezien het gebouw zich bevindt in de UNESCO-vrijwaringszone 'Grote Markt';
- aangezien het pand opgenomen is in Irismonument, inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels hoofdstedelijk Gewest;
- aangezien het project de renovatie en de restauratie beoogt van de gebouwen, de gebruikswijziging van de handelszaak, de heraanleg van de twee bovenste verdiepingen als residentiële functie voor uitbater van de handelszaak, de wijziging van de winkelatalage in overeenstemming met de historische toestand;
- aangezien het project werd onderworpen aan het advies van volgende instanties: KCML en DBDMH;
- aangezien de aanvraag niet vrijgesteld is van het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
- gelet op het gunstige advies onder voorbehoud van de DBDMH van 04.10.2018, met ref.: T.1980.1234/6/CAP/ac, dat dit advies precies vraagt dat de woning aan de winkelbeheerder wordt toegekend, vermits de toegang tot de woning via de winkel verloopt, niet via een eigen ingang;
- aangezien de aanvraag is onderworpen aan het eensluidende advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) met toepassing van artikel 177, § 2, van het BWRO: goed waarvan de inschrijving of de bescherming lopen, of dat beschermd is;
- gelet op het gunstige advies onder voorbehoud van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML), geformuleerd tijdens de zitting van 23.06.2021, ref. GM/BXL21733\_675\_PUN\_Beurre\_21, dat luidt als volgt:

"[...]

### Advies:

*Algemeen genomen beoordeelt de KCML het project gunstig omdat het toelaat de waardevolle erfgoedelementen te behouden en te restaureren. Wat het nieuwe programma betreft, valt het te betreuren dat de woning op de verdiepingen geen afzonderlijke toegang krijgt. Gezien de configuratie van het pand en het perceel en rekening houdend met de beperkte breedte van de voor gevel (<4m50) lijkt dit echter moeilijk te bewerkstelligen, ook omdat de toegang lang achteren, via de Schapenboutsteeg, is verdwenen. De KCML dringt er wel op aan de duplexwoning effectief permanent bewoond zal worden en niet leeg blijft staan of voor andere doeleinden gebruikt wordt. De bestemming van het volledige achterhuis tot opslagruimte is weinig valoriserend. Het is daarenboven jammer dat niet van de gelegenheid gebruik wordt gemaakt om de koer gedeeltelijk vrij te maken en op te waarderen. De KCML moedigt de eigenaar aan het initiatief te nemen om die aspecten op termijn eveneens te verbeteren.*

*De vervanging van de winkelpui is positief en de gekozen referentieperiode coherent met de bestaande configuratie en de nieuwe horecabestemming van de begane grond. De kleurstelling van de voorgevel zal hier eveneens in overeenstemming mee worden gebracht (offwhite gamma voor schrijnwerk en bepleistering). Er moeten echter nog stratigrafische sonderingen worden uitgevoerd om de opeenvolgende afwerkingslagen van gevel en buitenschrijnwerk nauwkeurig te documenteren en de definitieve kleurkeuze van de afwerkingslagen exact te bepalen. Dat dient in samenspraak met de DPC te gebeuren. De KCML vraagt dergelijk stratigrafisch onderzoek ook voor de interieurs uit te voeren (muren, plafonds, schrijnwerk van het diephuis, trappenhuis, achterhuis) en de historisch betekenisvolle ruimten goed te documenteren alvorens de werken van start te laten gaan. Dit moet ook toelaten de erfgoedkundige waarde van het trappenhuis in de koer en van de oudste gedeeltes van het achterhuis, die vandaag nog weinig gedocumenteerd zijn, beter te onderzoeken. Er moet ook een archeologische opvolging van de werf voorzien worden.*



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

Algemeen genomen zijn de restauratie-opties die vooropgesteld worden pertinent en goed afgestemd op dit type traditionele bebouwing. Een aantal punten moet evenwel nog verduidelijkt of aangepast worden. De antwoorden op de vragen en bemerkingen uit het advies van de KCML moeten op voorhand aan de DCE worden voorgelegd zodat zij kan verifiëren of ze afdoend zijn. De KCML formuleert volgende (technische) bemerkingen over de aanvraag:

- Bekuiping en cementering kelder moeten vermeden worden; vochtproblemen moeten aangepakt worden d.m.v. voldoende ventilatie en ademende afwerkingen (op basis van kalk);
- Indien nog historische vloeren aanwezig zijn in de kelders, moeten deze behouden worden; indien dit niet het geval is moet een traditionele afwerking (bijv. met cementvloertegels worden voorzien). Een staal moe voorgelegd worden aan de DCE;
- De historische gevelbepleistering van de voorgevel zal alleen waar nodig worden afgekappt en opnieuw aangebracht worden (zoals de zone onder de kroonlijst). Na de plaatsing van de stelling moeten de af te kappen zones nauwkeurig in kaart worden gebracht.
- Het afbikken van de cementering (achtergevel) kan enkel toegestaan worden indien kan worden aangetoond dat het risico op beschadiging van het onderliggende metselwerk minimaal is. Hiertoe moet voorafgaandelijk een proefuitvoering worden uitgevoerd en besproken met de DCE;
- Zowel binnen als buiten moeten de nieuwe bepleisteringen op traditionele wijze worden uitgevoerd (geen hoekprofielen, gladde afwerking);
- In functie van de ondergrond (mineraal of niet), zal de beschikking van de gevels gebeuren met een silicaat- of een siloxaanverf. De technische fiche en een proefuitvoering moeten op voorhand aan de DCE ter goedkeuring worden voorgelegd.
- Er moet nog een volledige en gedetailleerde oplijsting gebeuren van de bewaringsstaat van alle historische raamkaders. Die oplijsting dient door de architect te worden uitgevoerd (en dus niet door de aannemer zoals voorzien in post 40.22) en voor de werken aan DCE te worden voorgelegd. Voor de historische ramen moeten behoud, restauratie en plaatselijke vervanging voorrang krijgen op de volledige reconstructie. Indien toch moet worden overgegaan tot volledige reconstructie naar historisch model, dan moeten de precieze uitvoeringsdetails van de betrokken ramen worden voorgelegd aan de DCE. Uit het huidig dossier blijkt dat het profiel van de dorpellijsten (detail raam A1.01, A2.01) weinig realistisch is. Dit moet geverifieerd worden;
- De uitvoeringsdetails van het schrijnwerk van de winkelpui moeten voorgelegd worden.
- Voor alle restauraties of identieke reconstructies moeten lokale houtsoorten worden gebruikt;
- De dakdetails moeten op traditionele wijze uitgevoerd worden (trapsgewijs geplaatste zinkslabben, gemetselde vorsten en dakranden (met luchtpannen), enz.);
- De manier waarop de daken geïsoleerd zullen worden, moet verduidelijkt worden. De details moeten voorgelegd worden en aantonen dat ze geen afbreuk doen aan de leesbaarheid van de historische gebinten en niet problematisch zijn voor de dakaansluitingen.
- De kleurkeuze van de nieuwe dakbedekking (traditionele gebakken dakpannen) moet gemotiveerd worden: de bestaande zwarte dakpannen van het diephuis zijn niet origineel. Op basis van verder onderzoek moet men trachten de kleur te achterhalen van de dakbedekking die overeenstemt met de gekozen referentieperiode. Dit moet in overleg met de DPC gebeuren.
- het gebruik van chemische verankeringen moet zoveel mogelijk worden beperkt ten voordele van traditionele inmetelsingstechnieken."

- overwegende bijgevolg, gelet op het eensluidende gunstige advies onder voorbehoud van de KCML, dat de vergunningsaanvraag dit advies dient na te leven;

- aangezien de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking om volgende redenen:

- toepassing van het algemene voorschrift 2.5.2° van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): wijziging van het stedenbouwkundig karakter in typische woongebied ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- toepassing van het algemene voorschrift 22.1. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): handelszaak op de eerste verdieping langs een lint voor handelskernen;
- aangezien de aanvraag ook onderworpen is aan de overlegcommissie om volgende redenen:
  - toepassing van artikel 207 §1. al4 van het Titel V (Erfgoed) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): beschermd goed of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar (art. 235);
- aangezien de aanvraag werd onderworpen aan het openbaar onderzoek van 26.08.2021 tot 09.09.2021 en dat 1 reactie zonder opmerkingen werd ingediend;
- overwegende dat het goed in de bestaande toestand als volgt is samengesteld:
  - een hoofdgebouw aan de straatkant, waarvan de benedenverdieping en de 1e verdieping voor de winkel bestemd zijn, de 2e en de 3e voor bewoning;
  - een overdekte koer op de benedenverdieping die het gebouw aan de straatkant verbindt met het gebouw achteraan op het perceel;
  - een gebouw achteraan op het perceel met 4 bouwlagen, waarvan de bovenste niet toegankelijk is, is bestemd voor de opslag van de handelszaak;
- overwegende dat de toegang tot het gebouw gebeurt via een enkele toegang in de winkeletalage;
- overwegende dat de historische trap, tegen de achtergevel van het hoofdgebouw, toegang biedt tot de benedenverdieping, de 1e en de 2e verdieping van het gebouw, dat een tweede trap de winkelverdiepingen apart met elkaar verbindt en dat een derde trap naar de 2e en de 3e verdieping (woningen) leidt;
- overwegende dat een trap in het gebouw achteraan op het perceel momenteel naar de 1e en de 2e verdieping voert, maar dat het trapdeel van de benedenverdieping ontbreekt;
- overwegende dat het gebouw in zijn geheel dient te worden gerestaureerd, meer bepaald het gebouw achteraan op het perceel, dat zich in ver gevorderde staat van verwaarlozing bevindt;
- overwegende dat de aanvraag strekt tot:
  - het geheel van gebouwen restaureren
  - de commerciële functie van de benedenverdieping behouden;
  - het gebruik van de handelszaak wijzigen van souvenirwinkel naar etablissement voor restauratie;
  - de bestaande etalage van de handelszaak afbreken en een nieuw uitstalraam met centrale inkomdeur bouwen;
  - de kantoren van de commerciële functie op de 1e verdieping van het gebouw aan de straatkant inrichten;
  - de opslagruimten voor de handelsfunctie inrichten in het gebouw achteraan op het perceel;
  - creatie van een wooneenheid op de 2e en de 3e verdieping van het gebouw aan de straatkant;
  - de restauratie uitvoeren van de gevels, het binnen- en buitenschrijnwerk, de structuur, de daken en dragende vloeren van de gebouwen;
  - de oorspronkelijke circulatie in de gebouwen behouden en herorganiseren;
- overwegende dat het project voornamelijk dient voor de restauratie van het bestaande en de sanering van het geheel van gebouwen;
- overwegende dat de zwaarste werken betrekking hebben op de dakrenovatie en de vervanging van de etalage van de handelszaak, maar dat er geen volumewijziging is;
- overwegende dat de daken bedekt zijn met rode pannen, en dat deze kleur past bij de meeste historische daken in de buurt;
- overwegende dat de wijziging van de etalage een tekening voorstelt die gelijk is op die van de etalage van tussen 1911 en 1981, dat deze wijziging de sokkel van het gebouw opwaardeert;
- overwegende dat de enige aantasting van het binnenterrein van het huizenblok de wijziging en de herorganisatie van de technieken is (waterafvoerpijpen, ventilatie, ...);



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- overwegende de integratie van een afvoer van de professionele afzuiginstallaties van de handelszaak op de benedenverdieping, dat zij een opening van 40x40 cm vereist, dat de uitsparing door alle verdiepingen loopt en ter hoogte van het dak uitmondt;
- overwegende dat de buitenafvoer zich op 11 m van de gevels bevindt en vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zal zijn, maar dat de integratie ervan in de leefruimten van het appartement (keuken en kamer) jammer is;
- overwegende dat de buitenafvoer minder dan 2,90m is, dat dit dus een afwijking van de Bouwreglement van het stad Brussel art.108, dat het daarom noodzakelijk is om ofwel de buitenafvoer te verhogen of te verwijderen;
- overwegende dat de ruimte tussen het sanitair dat via de traphal toegankelijk is, en de gevel van het achterste gebouw wordt gebruikt voor de plaatsing van allerlei soorten leidingen (verwarmingssketel, ventilatie, sanitair water) tot het dak, langsheen de hele gevel;
- overwegende dat deze oplossing niet afdoende is, maar aangezien het project geen grondige herindeling van de ruimten die op de koer uitkijken, inhoudt, kan ze een voorlopige oplossing vormen;
- overwegende dat de parasietconstructies van de koer behouden bleven (sanitair, overdekte ruimten, uitbreiding), die tussen de buitentrap en de gevel gekneld zaten, wat de achterkant van het hoofdgebouw niet opwaardeert;
- overwegende dat, zoals blijkt uit de plannen van 1911, de buitentrap de enige constructie op de koer lijkt te zijn, en dat de ruimte op de gevel van het achterliggende gebouw vrij was;
- overwegende niettemin dat de optie op de koer vrij te maken niet tot een optimale opwaardering van de gevels leidt, dat de koer, gelet op de krapte van deze ruimte, erg somber zal zijn en dat de toegang tussen de twee gebouwen via buiten dient te gebeuren, in een zone die vermoedelijk vochtig zal zijn;
- overwegende bijgevolg dat het behoud van de parasietconstructies verantwoord is;
- overwegende dat de huidige oppervlakte van de handelszaak 193,93 m<sup>2</sup> bedraagt op de benedenverdieping en op de 1e verdieping, dat het project 185,73 m<sup>2</sup> voorziet, hetzij 8,2 m<sup>2</sup> minder, dat deze bestemming verenigbaar is met de voorschriften van de zone en de oppervlakte de toegelaten maximumoppervlakte (in voorschrift 22 van het GBP) met betrekking tot het lint voor handelskernen niet overschrijdt;
- overwegende dat het verzoek bestaat uit het veranderen van het gebruik van een zaak (cadeauwinkel) tot een snackbar met wafels en friet (snack/frituur);
- overwegende dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek zoals het is ingediend, onvoldoende kenmerken vertoont wat de sociaal-economische aspecten betreft;
- overwegende dat het een commerciële omgeving betreft, wijzen we u erop dat er in de nabije omgeving (straal van 150/200 meter) reeds talrijke snackbars zijn die dit soort producten aanbieden, namelijk 13 wafelzaken en 15 frituurzaken;
- overwegende dat het project duidelijk afbreuk doet aan de commerciële diversiteit van de wijk en de keuze voor de consument beperkt, dat de aanvrager geen enkel element verstrekt dat het mogelijk maakt de kwaliteit van het project en de toegevoegde waarde ervan voor de wijk te beoordelen;
- overwegende de veiligheid, de rust en de gezondheid van het pand en de omgeving, bestaat het gevaar dat dit soort activiteit, door de wijze van koken, geuroverlast voor de omwonenden met zich meebrengt;
- overwegende dat dit soort bedrijven niet past in het stedelijk milieu en vanuit sociaal-economisch oogpunt niet strookt met een goede ontwikkeling van het terrein;
- overwegende dat de huidige oppervlakte van de woning 54,23 m<sup>2</sup> bedraagt, dat het project 162,43 m<sup>2</sup> voorziet, hetzij een toename met 8,2 m<sup>2</sup>, dat deze bestemming verenigbaar is met de voorschriften van de zone;
- overwegende dat de gevel 4,39 m breed is, dat de hoofdingang voor de winkel en voor de woning dient, dat deze toegang een historische situatie is;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/10/2021

- gelet dat het een smal gebouw betreft, en rekening houdend met art. 9 van Titel I van de GSV die een gemeenschappelijke toegang voor de gevels toestaat van minder dan 6 m breed, is deze situatie aanvaardbaar;
- overwegende dat het voorgestelde appartement op de 2e verdieping een living van 27 m<sup>2</sup> telt, een badkamer onder de private trap en een keuken van 17 m<sup>2</sup>; op de 3e verdieping onder het dak een kamer van 17 m<sup>2</sup> en een kamer/zolder van 19 m<sup>2</sup>;
- overwegende dat het appartement in zijn geheel conform de GSV, Titel II is, behalve een afwijking van art. 10, Titel II, want de doorstroomoppervlakte voor natuurlijk licht volstaat niet voor een deel van de vertrekken van de woning;
- overwegende dat het gebouw beschermd is en dat het behoud van de afmetingen van de gevelopeningen meer dan wenselijk is, dat de afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende niettemin dat een verbetering mag gebeuren voor de kamer van 17 m<sup>2</sup> onder het dak, dat immers de noodzakelijke netto lichtdoorlatende oppervlakte 1/5 bedraagt van de oppervlakte van de kamer, hetzij 3,4 m<sup>2</sup> glazen oppervlakte, dat de huidige glazen oppervlakte ongeveer 0,55 m<sup>2</sup> groot is;
- overwegende dat de plaatsing van een of twee dakvensters het verlies aan licht zou kunnen compenseren;
- overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat het ontwerp aansluit bij de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

### **GUNSTIG advies op volgende voorwaarde:**

- een of twee dakvensters creëren boven de kamer van 17 m<sup>2</sup>;
- veranderen van het gebruik van handelzaak door iets anders aan te bieden dan horeca en gift-shop;
- het advies van de KCML op te volgen.



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*